



Plateforme
de **gestion** immobilière

BAIL HABITATION PRINCIPALE NUE SOU MIS A LA LOI DU 6 JUILLET 1989

Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 (J.O. du 8/07/89)

Agence Délégataire :

ORPI CITE VILLEURBANNE
44 RUE MICHEL SERVET
69100 VILLEURBANNE

Ces conditions sont indissociables des conditions générales ci-jointes auxquelles il y a lieu de se référer pour l'application des présentes. Bail conforme à la loi 89 462 du 6 juillet 1989 modifiée par les lois N° 94-624 du 21 Juillet 1994 et N° 2014-366 du 24 mars 2014.

BAILLEUR

Monsieur et Madame [REDACTED]

faisant élection de domicile au siège social de son mandataire et représenté par celui-ci

Personne physique ☒

Personne morale ☐

MANDATAIRE

MA REGIE - Administrateur de biens - Carte professionnelle N° CPI 6902 2018 000 02 délivrée par la CCI de Villefranche sur Saône - Caisse de Garantie GALIAN ASSURANCES 89 rue de la Boétie 75008 PARIS.

PRENEUR(S)

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

ASSISTE(S) DE LA CAUTION SOLIDAIRE DE :

Monsieur [REDACTED]

Monsieur [REDACTED]

Madame [REDACTED]

SITUATION DES LIEUX LOUES - TYPE D'HABITAT - REGIME JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE - PERIODE DE CONSTRUCTION

173 rue du 4 août 1789
69100 VILLEURBANNE

Immeuble collectif ☒
Copropriété ☒

Immeuble individuel ☐
Mono propriété ☐

Avant 1949 ☐

Entre 1949 et 1997 ☒

Après 1997 ☐

DESIGNATION DU(DES) BIEN(S) LOUE(S) (Pour détail se référer à l'état des lieux)

N° lot : 131 Etage : 6 Type : Appartement T4 Surface : 90,3 m²

Garage ☒ n° 34
Parking ☐ n°
Cave ☐ n°
Grenier ☐ n°

Balcon ☐
Loggia ☒
Terrasse ☐
Jardin ☐

DESTINATION ET DESCRIPTIF DU(DES) BIEN(S) LOUE(S) (Pour détail se référer à l'état des lieux)

Destination du local :

Usage habitation ☒

Usage mixte professionnel et habitation ☐

Eléments d'équipements du logement :

Appartement T4 de 90.30m² au 6ème étage, lot n°131, comprenant une cuisine, un séjour, trois chambres avec placard, une salle de bain, un Wc et un hall avec placard

Outre la jouissance exclusive d'un garage (n°178, plan N°34) et d'un loggia de 3m².

◆ **Chauffage :** individuel ☐

collectif (compris dans les charges) ☒

◆ **Eau chaude :** individuelle ☒

collective (compris dans les charges) ☐

Type : cumulus

◆ **Eau froide :** individuelle ☐

collective (compris dans les charges) ☒

Résidence sécurisée par :

Interphone ☒

Vidéophone ☐

Digicode ☐

Badge d'accès ☒

Eléments d'équipements de l'immeuble à usage collectif :

Gardiennage ☐

Espace verts ☒

Ascenseur ☒

Piscine ☐

Autres équipements ☐

JDS

PARAPHES

A.B

A.N

Tantièmes de participation aux charges (donnés à titre indicatif, seuls ceux figurant sur le Règlement de Copropriété ou ses additifs restent applicables): Non communiqué

DUREE - PRISE D'EFFET - REVISION DU LOYER - INDICE DE REFERENCE

DUREE DU CONTRAT : 3 ans ☒ 6 ans ☐ 1 an ☐

(Si 1 an, préciser l'événement justifiant la durée réduite sauf si location meublée consentie à un étudiant)

DATE D'EFFET DU BAIL : 04/03/22

DATE DE FIN DE BAIL : 03/03/25

LOYER - REVISION DU LOYER - INDICE DE REFERENCE- EXIGIBILITE

MONTANT DU LOYER MENSUEL (hors charges) : 1076 EUROS

FREQUENCE DE REVISION DU LOYER : tous les 1 an(s)

DATE DE PROCHAINE REVISION : 04/03/23

INDICE DE BASE : IRL indice : 4° TRIMESTRE 2021, soit 132,62

Informations relatives au loyer du dernier locataire :

Dernier occupant : Pas de locataire précédent connu

Montant du dernier loyer hors charges : Pas de locataire précédent connu

Date de la dernière révision de loyer : Pas de locataire précédent connu

- ENCADREMENT DU LOYER :

En raison de la mise en place sur les territoires des Villes de Lyon et Villeurbanne du dispositif expérimental d'encadrement des loyers (L. n°2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 140 & D. n°2021-1143 du 2 sept. 2021), la fixation du loyer du logement, objet du présent contrat, est soumis au loyer de référence majoré fixé par l'arrêté préfectoral n°DDT-69-2021-0929-00005 du 29/09/2021

<https://www.grandlyon.com/services/lencadrement-des-loyers-a-lyon-et-villeurbanne.html>

Le loyer ci-dessus mentionné est conforme aux exigences de l'arrêté préfectoral.

La méthode de calcul est la suivante :

Le loyer de référence pour ce logement est de 9.80 € par m². Soit pour 90.30 m², un loyer de 884.94 € hors charges.

Le plafond (correspondant à 20% de plus que le loyer de référence) à ne pas dépasser pour ce logement est de 11.80 € par m², soit pour 90.30 m², un loyer de 1065.54 € hors charges.

Période de construction 1989-2000

Loyer de référence au m² 9.80 €

Loyer minoré au m² 6.90 €

Loyer majoré au m² 11.80 €

Si un complément de loyer est à ajouter :

Secteur géographique : Zone 1 / 2 / 3 / 4

Nombre de pièces (principales) : 4 et plus

Epoque de construction : 3- 1971-90

Le loyer de référence pour ce logement est de : 9.80 €/m²

Soit pour 90.30 m², un loyer de : 884.94 € hors charges

Le loyer de référence majoré (+ 20 %) est de : 11.80 €/m²

Soit pour 90.30 m², un plafond à ne pas dépasser pour ce logement de : 1065.54 € hors charges

Le montant du loyer mensuel ici fixé est égal au plafond (au loyer de référence majoré) et un complément de loyer est appliqué.

Le logement présente en effet, par comparaison avec les logements de même catégorie et du même secteur, les caractéristiques de localisation et de confort suivantes ainsi que les équipements et services associés suivants justifiant un complément de loyer :

étage, orientation, environnement ; distribution, luminosité, caractère traversant, vue dégagée, absence de vis-à-vis dérangeant ; des pièces spacieuses par rapport à sa typologie, des rangements utiles, des équipements, des services ; l'accès à un balcon/une terrasse/un espace extérieur ...

Montant du loyer mensuel :

Loyer de base (égal au loyer de référence majoré)

soit 90.30 m² x 11.80€/m² = 1065.54 €

Complément de loyer appliqué 10.46 €

TOTAL 1076.00 €

En l'absence de mention des loyers de référence et de référence majoré, le locataire peut, 1 mois à compter de la prise d'effet du bail, mettre en demeure le bailleur de porter cette information au bail. A défaut de réponse dans le délai d'1 mois ou en cas de refus du bailleur, le locataire peut saisir, dans les 3 mois à compter de la mise en demeure, le juge afin d'obtenir, le cas échéant, la diminution du loyer (L. n°2018-1021 du 23 nov. 2018, art. 140 - V).

Une action en diminution de loyer peut être engagée si le loyer de base est supérieur au loyer de référence majoré, en vigueur à la date de signature du bail (art. 140 - III - A) et ce, dans les 3 ans de la signature du bail (L. n°89-469 du 6 juillet 1989, art. 7-11).

Le locataire qui souhaite contester le complément de loyer dispose de 3 mois à compter de la signature du bail pour saisir la commission départementale de conciliation et, faute de conciliation, de 3 mois à compter de la réception de l'avis de la CDC pour saisir le juge (art. 140 - III - B) sauf lorsqu'il s'agit d'un bail mobilité.

Le Préfet peut mettre en demeure le bailleur, dans un délai de 2 mois, de mettre le bail en conformité et de restituer les loyers trop-perçus. Le bailleur peut présenter, dans le mois, ses observations. Si cette mise en demeure reste infructueuse et après que le bailleur a été (re)mis à même de présenter ses observations, le Préfet peut prononcer une amende à l'encontre du bailleur (5 000 € pour personne physique et 15 000 € pour personne morale) (art. 140 - VI).

CHARGES RECUPERABLES

MODALITES DE REGLEMENT :

Provisions sur charges avec régularisation annuelle ☒

Forfait de charges sans régularisation annuelle ☐

(possible qu'en cas de colocation)

ACOMPTE DE CHARGES : 124 EUROS

PERIODICITE DE REGLEMENT : mensuelle

EXIGIBILITE DES LOYERS, CHARGES ET ACCESSOIRES

Les loyers, charges et accessoires sont payables dans les bureaux du mandataire du bailleur le premier jour du mois (ou du trimestre) civil.

DEPOT DE GARANTIE

RECU PAR LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE, A TITRE DE DEPOT DE GARANTIE

LA SOMME DE : 1076 euros (mille soixante seize euros)

CLAUSES DE SOLIDARITE

En cas de pluralité de locataires ces derniers sont cautions solidaires réciproques l'un de l'autre même en cas de débite de l'un d'eux, sous réserve des dispositions légales en la matière, tant que le bail se poursuivra. Ils déclarent renoncer au bénéfice de division et de discussion préalable.

En cas de colocation, les colocataires feront leur affaire personnelle du partage des sommes affectées au dépôt de garantie tant pour son règlement à leur entrée dans les lieux que pour sa restitution à leur départ. Les éventuels accords résultant d'un pacte de colocation étant inopposable au bailleur et à son mandataire, ceux-ci ne pourront en aucun cas être tenus responsables des conséquences d'un règlement indu à l'un ou à l'autre des colocataires. De la même manière, l'état des lieux établi à l'entrée de la colocation est opposable à l'ensemble des colocataires en place ainsi qu'à ceux pouvant entrer dans les lieux ultérieurement. En aucun cas un nouveau colocataire ne pourra exiger du bailleur l'établissement d'un nouvel état des lieux à son entrée.

REMUNERATION DU MANDATAIRE - HONORAIRES DE LOCATION

Article 5-1 de la Loi du 6 juillet 1989 :

« La rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leurs concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent 1.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation. »

MONTANT DES PLAFONDS DEFINIS PAR DECRET :

- Visite, constitution du dossier et rédaction du bail : 10 € / m2 (zone tendue) ou 8 € / m2 (zone non tendue)
- Etat des lieux : 3 € / m2

DETAIL ET REPARTITION DES HONORAIRES DE LOCATION

Honoraires à la charge du locataire : à l'ordre de l'Agence ORPI CITE VILLEURBANNE

- Visite, constitution du dossier, rédaction de bail et Etat des lieux : 1073,00 €

Honoraires à la charge du bailleur : à l'ordre de l'Agence ORPI CITE VILLEURBANNE

- Visite, constitution du dossier, rédaction de bail et Etat des lieux : 1073,00 €

CLAUSES PARTICULIERES

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des clauses et conditions générales ci-jointes, des éventuelles clauses dactylographiées ou manuscrites, qui toutes sont de rigueur, ainsi que des annexes ci-après relative à l'entretien et aux réparations locatives et au dossier de diagnostics techniques.

JDS

PARAPHER

A.B.

A.N.

LOI 89-462 du 6 juillet 1989.

Modifiée par les lois : 94-624 du 21 juillet 1994 ; 2000-1208 du 13 décembre 2000 ; 2001-1135 du 3 décembre 2001 ; 2002-73 du 17 janvier 2002 ; 2014-366 du 24 mars 2014. Complétée par les Lois : 2006-872 dite Loi « E.N.L » du 13 juillet 2006 ; 2007-290 du 5 mars 2007 ; 2007-297 du 7 mars 2007.

Outre les caractéristiques spécifiques stipulées aux CONDITIONS PARTICULIERES, la présente location est soumise aux conditions générales ci-après qui devront toutes recevoir application, celles-ci ayant été déterminantes de l'engagement du Bailleur.

DESTINATION

Les lieux sont loués pour habitation personnelle et familiale du preneur.

En cas d'usage mixte professionnel et habitation, le preneur fera son affaire personnelle de toutes autorisations administratives et de toute prescription relative à l'exercice de sa profession, en sorte que le bailleur ne puisse, en aucun cas, être recherché ni inquiété à ce sujet par l'Administration, les occupants de l'immeuble ou les voisins.

Le preneur s'interdit d'exercer dans les locaux loués aucune activité commerciale, industrielle ou artisanale, ni aucune profession libérale autre que celle éventuellement prévue aux conditions particulières.

Il n'est pas autorisé au preneur de faire occuper les locaux loués de façon permanente par des personnes autres que son conjoint, son partenaire avec lequel il est pacsé, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants ou autres personnes à charge vivant habituellement à son foyer et les employés de maison à son service.

Il est également interdit au preneur de céder en tout ou partie, à titre onéreux ou gratuit, les droits qu'il détient des présentes, ou de sous-louer, échanger ou mettre à disposition les locaux objets des présentes, en tout ou partie, en meublé ou non, le tout sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer, et sans que cet éventuel accord puisse faire acquérir au sous-locataire aucun droit à l'encontre du bailleur, ni aucun titre d'occupation, les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 n'étant pas applicables au contrat de sous-location.

Le preneur déclare bien les connaître pour les avoir visités et les accepte dans leur état actuel. Un état des lieux contradictoire ou par huissier, à frais partagés, sera dressé lors de la remise des clés.

DUREE

La durée et la prise d'effet du présent bail sont fixées par les conditions particulières. Mais pour le cas où l'immeuble serait construit sur le terrain d'autrui, cette durée ne pourra excéder la date d'expiration de bail du terrain.

En cas de dérogation à la durée de location prévue par l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989, il est rappelé qu'aux termes de l'article 11 :

- Si l'événement invoqué par le bailleur se réalise, le bailleur confirmera cette réalisation par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extra-judiciaire adressé au locataire deux mois avant le terme du bail.
- Si la réalisation de l'événement invoqué par le bailleur est différée, le bailleur pourra proposer au locataire de reporter le terme prévu sous les délais et formes prévus par la loi
- Et si l'événement invoqué par le bailleur ne se produit pas ou n'est pas confirmé, la durée de la présente location sera réputée être de trois ans à compter de la date d'effet stipulée aux conditions particulières.

LOYER

◆ **Règlements** : le loyer est stipulé portable au domicile du mandataire du bailleur.

Ils doivent être effectués par chèque, virement bancaire ou postal ou prélèvement automatique, sans que ce dernier mode de paiement puisse être imposé à l'une ou l'autre des parties. La simple remise d'un chèque ou d'un ordre de virement ne vaut pas libération du débiteur tant que son paiement n'a pas été constaté ou le bailleur crédité.

Le loyer étant stipulé portable, le preneur s'engage à régler au bailleur ou à son mandataire, en même temps que le loyer les frais de papeterie et d'envoi de l'avis d'échéance émis, à moins qu'il ne vienne la retirer.

◆ **Clause d'indexation**

Le loyer sera automatiquement, sans préavis ni notification, révisé à la date prévue aux conditions particulières. L'augmentation du loyer qui en résulte ne peut excéder la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE chaque trimestre et correspondant à la moyenne, sur les 12 derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Lorsqu'il ne sera plus légalement applicable, on le remplacera par l'indice qui lui sera substitué. Dans le cas où un texte d'ordre public limiterait le taux d'évolution fixé ci-dessus, la présente clause conserverait toute sa valeur dans cette limite, de même tout texte d'ordre public autorisant une variation supérieure ou supplémentaire recevrait pleinement application.

◆ **Charges**

Le preneur remboursera au bailleur les charges grevant les biens loués, telles que celles-ci sont fixées par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989. Il paiera à chaque échéance un acompte provisionnel et règlera le solde de la régularisation annuelle. Cet acompte sera recalculé, chaque exercice selon les prévisions pour le nouvel exercice. La taxe d'enlèvement des ordures ménagères est due au prorata du temps d'occupation.

Le calcul de ces charges est basé sur les tantièmes de copropriété s'il existe un règlement de copropriété de l'immeuble ou selon les modalités définies par un règlement intérieur dudit immeuble, ou tout autre état de répartition.

Dans le cas où la quote-part du loyer inhérente à la partie louée à usage professionnel serait assujettie à la TVA sur option, ce que le locataire a accepté expressément, il s'oblige à la payer. Par ailleurs, en cours de bail, le bailleur se réserve la faculté d'assujettir le loyer à la TVA au taux qui sera en vigueur à la charge du locataire, ce que ce dernier accepte expressément.

Le preneur acquittera les frais d'abonnement, de branchement et d'entretien des appareils individuels de consommation (téléphone, télévision, PC, chaudière gaz).

DEPOT DE GARANTIE

Il est destiné à garantir l'exécution des obligations locatives du preneur, notamment la restitution en bon état des biens loués et de leurs équipements. Le bailleur pourra retenir sur cette somme le montant des dégradations et défauts de fonctionnement qui seraient constatés au départ du preneur ainsi que toutes indemnités dues au bailleur en raison de la violation des clauses et conditions du présent bail. Il n'est pas productif d'intérêt.

Le bailleur a la faculté de conserver une provision complémentaire pour couvrir les charges en attendant leur liquidation en fin d'exercice (civil ou de copropriété selon le statut de l'immeuble).

Le dépôt de garantie sera restitué, sans intérêt au preneur en fin de bail dans un délai de un mois si l'état des lieux de sortie est conforme à l'état des lieux d'entrée et au plus tard dans le délai de deux mois de la remise des clefs, déduction faite de toutes les sommes dont le preneur pourrait être débiteur envers le bailleur ou dont il pourrait être tenu ou responsable, sous réserve de leur justification. A cette fin, le locataire indique au bailleur ou à son mandataire, lors de la remise des clefs l'adresse de son nouveau domicile.

Dans les immeubles collectifs et au départ du locataire, le bailleur pourra conserver, à titre de provision complémentaire pour charges, une somme correspondant à 20% maximum du montant du dépôt de garantie.

En cas de colocation, les colocataires feront leur affaire personnelle du partage des sommes affectées au dépôt de garantie tant pour son règlement à leur entrée dans les lieux que pour sa restitution à leur départ. Les éventuels accords résultant d'un pacte de colocation étant inopposable au bailleur et à son mandataire ceux-ci ne pourront en aucun cas être tenus responsables des conséquences d'un règlement indu à l'un ou l'autre des colocataires.

Le dépôt de garantie ne pourra servir de prétexte au preneur pour retarder le paiement complet du loyer et des charges à chaque échéance ni être affecté au règlement du derniers mois de loyer ou charges lorsque la location prendra fin.

OPPOSABILITE

Nonobstant les dispositions de l'article 1751 du code civil, les notifications ou significations faites par le bailleur sont de plein droit opposables au conjoint du locataire si son existence n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur.

JDS

PARAPHES

A.B.

A.N

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

Les preneurs, en cas de pluralité de locataires, et toute personne pouvant se prévaloir des dispositions de l'article 14 de la Loi du 6 juillet 1989 seront tenus de manière solidaire et indivisible de l'exécution des obligations du présent bail.

Le règlement du loyer, des charges, accessoires, indemnités d'occupation, réparations (locatives ou résultant de dégradations) et autres pourra être indifféremment réclamé à l'un ou à l'autre des co-titulaires. Cette solidarité se poursuivra en cas de renouvellement du bail.

La solidarité d'un des colocataires et celle de la personne qui s'est portée caution pour lui prendront fin à la date d'effet du congé régulièrement délivré et lorsqu'un nouveau colocataire figurera au bail. A défaut, la solidarité du colocataire sortant s'éteindra à l'expiration d'un délai de six mois après la date d'effet du congé.

SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le bailleur transfère la propriété de l'immeuble, objet des présentes, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée dans les droits et obligations résultant du présent bail, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par le preneur n'entraîne novation du présent bail.

Le preneur accepte que le dépôt de garantie détenu par le bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur, renonçant ainsi à tout recours contre le bailleur actuel, dès lors que la vente lui aura été notifiée conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989.

CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, ainsi que des règlements sanitaires, de police et de voirie.

Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, ne commettre aucun abus de jouissance susceptible de nuire à la solidité ou à la bonne tenue de l'immeuble, soit d'engager la responsabilité du bailleur envers les autres occupants de l'immeuble ou envers le voisinage.

En particulier, il devra :

- 1- Entretien des lieux loués ainsi que leurs accessoires et équipements, effectuer les menues réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret (joint en annexe).
- 2- Ne pas installer d'appareils ménagers et de chauffage électriques sans s'être assuré que les lignes et le compteur de l'appartement sont adaptés à la puissance utilisée.
Se conformer aux prescriptions et injonctions relatives aux règles de stockages des produits dangereux de l'article L 129-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- 3- Faire entretenir et nettoyer à ses frais, aussi souvent qu'il en sera besoin conformément à la législation ou à la réglementation en vigueur, et au moins une fois par an, tous les appareils et installations divers (chauffe-eau, chauffage central, etc.) pouvant exister dans les locaux loués. Le preneur devra en justifier par la production d'une facture acquittée. A défaut, le bailleur pourra y faire procéder lui-même aux frais du locataire après mise en demeure préalable, sauf cas d'urgence.
- 4- Laisser ramoner les conduits de fumée à toute réquisition du bailleur ou du syndic sans préjudice de son obligation personnelle de faire ramoner s'il y a lieu. Nonobstant les ramonages effectués par le bailleur ou le syndic, le preneur demeurera responsable des feux et incendies selon les articles 1733 et 1734 du Code Civil. N'utiliser les conduits de fumée que pour le seul usage auquel ils ont été destinés. Le bailleur se réserve la possibilité de supprimer l'usage d'un ou plusieurs conduits de fumée.
- 5- Etre autorisé expressément et par écrit par le bailleur s'il souhaite installer un chauffage à combustion lente au gaz ou au fuel. Le preneur aura alors à fournir un projet détaillé d'installation. Ces travaux ne pourront être réalisés que par une entreprise agréée dont les coordonnées auront été transmises au préalable au bailleur. Le preneur s'interdit toute reprise à titre gratuit ou onéreux d'appareil au gaz ou au mazout appartenant au locataire précédent, à moins qu'il ne puisse fournir au bailleur une facture d'installation par une entreprise agréée avec tubage ou chemisage selon le cas et l'autorisation écrite du bailleur pour cette installation. Le preneur déclare accepter les conditions posées par le bailleur dans l'autorisation d'installer un appareil de chauffage. Le preneur reconnaît avoir été avisé de ce que la violation de ces interdictions le rendrait responsable des dommages qui pourraient être causés. En conséquence, il ne pourrait réclamer aucune indemnité au bailleur en cas d'accident résultant pour quiconque, de l'usage de ces appareils et en cas d'accidents causés à des tiers et autres locataires ou occupants du fait de cet usage. Il devrait garantir le bailleur contre toutes les réclamations et demandes d'indemnités. Il serait, en outre, tenu d'indemniser le bailleur pour les dégradations qui pourraient être causées, de ce fait, à l'immeuble.
- 6- Pour les appareils au gaz, s'assurer que l'appareil a été régulièrement entretenu par une entreprise agréée et ne pas remettre l'appareil en service sans avoir souscrit un contrat d'entretien et avoir fait faire une première vérification des appareils par cette entreprise.

- 7- Procéder à l'aération et à la ventilation des lieux afin d'éviter toutes dégradations dues à la condensation ; ne pas obstruer, même partiellement, les orifices de prises et évacuation d'air ; ne pas obstruer, même partiellement, les conduits de ventilation, n'y brancher aucun appareil et les laisser ramoner à toute réquisition du bailleur ou du syndic ; nettoyer périodiquement les orifices de ventilation mécanique contrôlée afin d'éviter toute diminution de la circulation d'air, les laisser ramoner à toute réquisition du bailleur ou du syndic.
- 8- **Ne pas percer (pour la pose de chevilles par exemple) les revêtements muraux carrelés ou en faïence.**
- 9- Prendre toutes précautions lors de l'usage de la douche et du lavage des carrelages afin qu'aucune infiltration d'eau ne puisse se produire à l'étage inférieur. Remplacer les joints de sanitaire ou chauffage défectueux. **Veiller à ce que l'eau ne puisse s'infiltrer entre les revêtements muraux et les éviers, baignoires, bac à laver, receveurs de douches et lavabos équipant l'appartement loué ; pour cela garnir tous interstices à l'aide d'un joint adapté.**
- 10- Déboucher et réparer à ses frais, les éviers, appareils sanitaires, WC, y compris leurs siphons. L'usage abusif de détergents est dommageable pour les tuyauteries : il entraînera la responsabilité du preneur.
- 11- En temps de gelée, subir l'arrêt des eaux, s'abstenir de verser les eaux dans les éviers, lavabos et salles de bains, le preneur étant responsable des accidents qu'il pourrait occasionner de ce fait et le bailleur ou le syndic se réservant au besoin de boucher ces appareils. Prendre, en outre, toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux se trouvant dans les lieux loués, en aval des coffrets de distribution, et cela plus particulièrement lorsque ceux-ci sont inoccupés.
- 12- Détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans les parties privatives, aussi bien dans son appartement que dans ses annexes (cave, grenier). Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le preneur donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. Conformément à l'article 2 de la loi 99-471 du 8 juin 1999, le preneur est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le bailleur pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradications nécessaires.
- 13- **Ne pas revêtir les murs et plafonds de papiers peints et peintures de couleurs et dessins hors du commun ni de matériaux formant relief. Dans l'hypothèse où la pose de revêtements muraux occasionnerait des dégradations irréversibles, le locataire devra remettre, à ses frais, les lieux loués dans leur état d'origine.**
- 14- Entretenir la vitrification des parquets, nettoyer et maintenir en bon état d'entretien les revêtements de sol. En particulier, veiller à ce que les sols ne soient pas abîmés par l'usage des talons dits « aiguille », l'écoulement d'eau d'arrosage des plantes vertes, la chute d'objets ou autrement. Au cas où la salissure du parquet ou des revêtements de sols, leur manque d'entretien ou leur dégradation intervenu pendant la durée du bail entraînerait la nécessité d'une remise en état en fin de jouissance, son coût resterait à la charge du locataire.
- 15- Ne pas revêtir les sols de revêtements autres que ceux existant sans autorisation préalable écrite du bailleur qui en fixera les modalités de mise en œuvre. A défaut, le preneur sera tenu de remettre, à ses frais, les lieux en l'état.
- 16- Remplacer les vitres, verres des ciels vitrés, verrières, dalles et jours de sous-sols cassés.
- 17- Les jours de vents, maintenir en position haute les tentes et les stores toile.
- 18- S'il existe un jardin privatif, le maintenir, ainsi que ses équipements et ses plantations, en parfait état d'entretien et de propreté. Tondre régulièrement la pelouse aux heures autorisées, arroser les plantations, faire tailler les haies végétales, etcLa modification des plantations ne pourra se faire qu'avec l'accord écrit du bailleur.
- 19- Souscrire et assurer le règlement de l'abonnement téléphonique et des coûts de communication auprès de l'opérateur de son choix.
- 20- Ne pas changer la distribution des lieux loués ; ni y faire de transformations sans l'autorisation écrite du bailleur ou de son mandataire. Si cette autorisation est accordée, le preneur devra faire exécuter les travaux dans les règles de l'art et, le cas échéant, sous la direction et la surveillance d'un homme de l'art. A défaut de cet accord, le bailleur pourra exiger du locataire, 20- à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations réalisées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés. Le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, au frais du preneur, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
- 21- Dans le cas où les lieux loués ont bénéficié à la construction de l'aide financière de l'Etat, respecter dans toutes leurs dispositions les prescriptions légales s'y rapportant dont le preneur déclare avoir eu connaissance.
- 22- Se conformer aux dispositions du règlement de copropriété, du règlement intérieur et du registre des délibérations des assemblées générales des copropriétaires, dont le preneur déclare avoir pris connaissance. Il devra, à l'avenir, se conformer aux décisions des assemblées générales des copropriétaires, ainsi qu'à toutes prescriptions et directives qui lui seront données pour l'entretien et la bonne tenue de l'immeuble, par le bailleur, le syndic et leurs préposés. Il en sera ainsi notamment pour l'usage de l'ascenseur (tout transport de meubles est interdit).
- 23- Ne rien déposer dans les cours, allées, escaliers, vestibules d'étages, couloirs de caves et de greniers. Les bicyclettes et voitures d'enfants devront être entreposées dans les locaux prévus à cet effet s'il en existe.
- 24- Ne déposer dans les caves et les greniers aucun objet, meuble ou marchandise, ayant quelque valeur, en raison des risques de cambriolage ou de détérioration par les eaux.
- 25- Ne rien entreposer sur les balcons, bow-windows ou loggias ; ne pas étendre du linge ; ne placer en-dehors des ouvertures ni pot de fleurs, ni linge, ni autres objets.
- 26- Ne rien faire qui puisse porter atteinte à la propreté de l'immeuble et de ses abords. Ne rien jeter par les fenêtres, balcons et loggias.
- 27- Veiller à ce que la tranquillité de la maison ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel. En toute hypothèse, tous bruits, quelle qu'en soit la cause, sont interdits de 22 heures à 7 heures du matin.

JDS

PARAPHES

A.B.

A.N.

- 28- S'interdire, conformément à l'article L 126-3 du Code de la Construction et de l'Habitation d'occuper en réunion les espaces communs ou les toits des immeubles collectifs d'habitation en entravant délibérément l'accès ou la libre circulation des personnes ou en empêchant le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté (infraction punie de deux mois d'emprisonnement et 3 750 € d'amende. Lorsque cette infraction est accompagnée de voies de fait ou de menaces, de quelque nature que ce soit, elle est punie de six mois d'emprisonnement et de 7 500 € d'amende).
- 29- Veiller à ce que les enfants ne jouent qu'aux seuls emplacements réservés à cet effet. Leur interdire des allées et venues répétées dans les montées d'escaliers et halls d'entrée de l'immeuble. Les enfants, pendant leurs jeux, restent sous la garde de leurs parents qui :
- d'une part, demeurent responsables de tous dégâts et accidents dont leurs enfants seraient les auteurs ;
 - d'autre part, ne pourront en aucune manière, au cas où leurs enfants seraient victimes d'accidents, soit à la suite de leurs propres agissements, soit à la suite d'agissements d'autres enfants, rechercher la responsabilité du bailleur, du syndicat des copropriétaires et de leurs mandataires et préposés.
- 30- Ne pas avoir d'animal susceptible de gêner les occupants de l'immeuble ou les voisins, ou pouvant porter atteinte à la propreté de l'immeuble et de ses abords. Les animaux domestiques ne devront pas divaguer dans les parties communes. Leurs propriétaires seront, en tout état de cause, responsables des dégâts occasionnés. De plus, le locataire s'interdit de détenir dans les lieux loués, des animaux de première catégorie, en application de la loi n° 99-5 du 6 janvier 1999.
- 31- Ne jamais jeter dans les colonnes vide-ordures des objets susceptibles de les obstruer ou de les dégrader, d'enflammer des débris ou de blesser les préposés à leur enlèvement : on devra emballer tout ce qui risque de salir les colonnes vide-ordures, ou de leur communiquer une mauvaise odeur. Ne pas jeter d'objets en verre ou de bouteilles, même en plastique, ni de liquides. Donner libre accès à l'entreprise chargée de leur débouchage. Le preneur supportera tous frais d'intervention nécessités par une mauvaise utilisation.
- 32- Faire placer à ses frais, sur sa boîte aux lettres, sur sa porte palière et sur les tableaux interphone et occupants, une plaque indicatrice de son nom, du modèle strictement semblable aux autres plaques de l'immeuble, et faire également placer devant sa porte palière un tapis-brosse du même modèle que les autres tapis-brosses de l'immeuble.
- 33- Ne pouvoir exiger le service du chauffage collectif que du 15 octobre au 15 avril.
- 34- Respecter à l'intérieur du groupe immobilier les prescriptions du code de la route et du règlement de copropriété, ne jamais faire stationner de véhicule en dehors des emplacements prévus à cet effet. Les véhicules doivent circuler au pas (10 km/h). Le parking banal étant destiné à la desserte journalière du groupe immobilier, le preneur ne devra faire stationner qu'un seul véhicule et jamais plus de trois jours consécutifs.
- 35- Faire enlever à ses frais, en cas de réfection des souches de cheminées, les antennes ou autres appareils à son usage et les faire remettre en place, après l'exécution des travaux. Faire déposer et remettre également à ses frais les tubages et aspirateurs non installés par le propriétaire.
- 36- Rembourser au bailleur ou au syndic sur leur première demande, par des provisions à chaque échéance de loyer et de solde sur justification de facture, le coût de l'abonnement de vérification et d'entretien des appareils individuels d'eau chaude et de chauffage : chauffe-eau, chauffe-bains, générateurs à gaz et chaudières. Le preneur s'engage, au cas où le bailleur ou le syndic n'aurait pas souscrit un tel abonnement à en souscrire un lui-même auprès d'une entreprise spécialisée. Si l'immeuble est équipé d'une installation collective d'eau chaude et de chauffage central et si la fourniture du gaz pour les besoins des cuisines est assurée par abonnement forfaitaire collectif, le preneur, même s'il ne fait pas usage de cet équipement, se déclare d'accord pour rembourser au bailleur la quote-part lui incombant dans le coût de cet abonnement et renonce à un comptage individuel de sa consommation de gaz.
- 37- Laissez exécuter, alors même que leur durée dépasserait vingt et un jours, toutes les réparations, transformations ou rénovations jugées nécessaires par le bailleur ou la copropriété, notamment pour le passage de toutes nouvelles canalisations et de tous fluides nécessaires à la desserte locaux et appartements des autres étages. Renoncer à tous recours contre le bailleur en cas de modification de structure ou esthétique (exemple canalisation en apparent). Tous les objets mobiliers, quel que soit leur mode de fixation, seront déplacés et remplacés par les soins du preneur et à ses frais.
- 38- N'exercer aucun recours ni réclamation contre le bailleur ou le syndicat des copropriétaires ou le syndic, au cas où ses derniers décideraient de modifier l'emplacement de la loge du gardien-conciergerie, ou éventuellement de supprimer ce service ;
- 39- Ne pouvoir réclamer aucune indemnité ni dommages-intérêts en cas de retard dans la prise de possession des lieux loués si ce retard est imputable au précédent locataire. Mais si ce retard dépasse une durée d'un mois le présent bail pourra être résilié sans indemnité de part ni d'autre, à la volonté du preneur qui devra faire connaître sa décision par lettre recommandée, dans les huit jours qui suivront l'avis qui lui aura été donné par le bailleur de cette impossibilité d'occuper.
- 40- Si, à la date prévue pour l'emménagement, les travaux de finition ou de réparation des lieux loués (parties privatives ou communes) n'étaient pas terminés, ne pas prétendre à indemnités ou dommages-intérêts et ne pas entraver l'exécution de ces travaux.
- 41- Laisser visiter à toute époque les locaux loués par le bailleur ou le syndic, leurs mandataires ou toute autre personne autorisée par eux, notamment tout huissier de justice requis pour effectuer des constatations, et donner libre accès au personnel chargé des relevés des compteurs.
- 42- Si les lieux loués constituent un immeuble en totalité ou une maison individuelle, le preneur :
- se substituera entièrement au propriétaire pour l'exécution et la charge des mesures de police et de voirie concernant ledit immeuble au point de vue de la vidange, du curage des canalisations et de la fosse d'aisance, du ramonage, de l'enlèvement des ordures ménagères et du déblaiement des trottoirs en cas de chute de neige.

- Assurera le parfait état d'entretien du jardin loué en annexe à l'habitation principale et ne modifiera les plantations qu'avec l'accord écrit du bailleur.
- Assurera le parfait entretien des bassins, objets meublants du jardin, terrasses, éclairage extérieur, portes ou barrières automatiques, etc. et prendra toutes dispositions pour éviter des dégradations (gel ...)
- Ne portera pas atteinte à la propreté et à la sécurité de l'immeuble et de ses abords, notamment par le stockage de matériaux, produits dangereux, constructions même provisoires.
- Fera tailler par un homme de l'art les arbres, arbustes, haies ainsi que tous végétaux le nécessitant qui s'y trouvent, remplacera ceux qui viendraient à périr.
- Ne déposera rien, ni ne fera aucune édification dans ce jardin.

ASSURANCES RESPONSABILITES ET RECOURS

Le preneur s'engage à :

- 43- Répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement (disposition d'ordre public : article 7c de la Loi du 6 juillet 1989).
- 44- Répondre également des dégradations et pertes causées dans les parties communes par lui-même ou les personnes qu'il aura introduites dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des articles 1733 et 1734 du Code Civil.
- 45- Contracter une assurance pour l'ensemble des risques incendie, d'explosion, de dégâts par les eaux, bris de glace, vols, et des actes accomplis par lui-même, les membres de sa famille et les personnes vivant à son foyer pouvant engager sa responsabilité vis-à-vis du bailleur ou de son mandataire, du syndicat des copropriétaires, des occupants de l'immeuble et de tous tiers en général, auprès d'une compagnie notoirement solvable, à qui le preneur déclarera expressément la renonciation générale à recours énoncée à l'article 32 ci-avant.
- 46- Le preneur s'engage à remettre au bailleur, à la remise des clés ou au plus tard le jour de la signature du présent bail, une attestation de son assureur indiquant la nature, le numéro et le montant des garanties de ses polices. Il sera tenu de continuer l'assurance pendant toute la durée de son occupation et de justifier chaque année de cette assurance et du paiement régulier des primes, sans que l'absence de demande de justificatif puisse entraîner une quelconque responsabilité du bailleur. Clause résolutoire : à défaut, le bailleur pourra obtenir la résiliation du bail de plein droit, par simple ordonnance de référé, un mois après un commandement resté infructueux.
- 47- Répondre de tous les dommages subis ou causés par les équipements, les installations dont il a la charge ou même simplement la garde ou l'usage (notamment les installations de chauffage, d'eau, de gaz, d'électricité, même celles établies par le propriétaire ou par le précédent locataire).
- 48- Ne pas brancher d'appareils de chauffage sur des conduits qui n'ont pas été faits pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par bistrage, phénomène de condensation ou autre.
- 49- Rembourser toute surprime d'assurance résultant du fait de son occupation, tant au bailleur qu'au syndicat de copropriétaires et aux autres occupants de l'immeuble et faire connaître au bailleur, immédiatement et par écrit, toute modification qui viendrait à se produire tant dans la nature, la quantité et la valeur de tous biens meublés qui se trouvent dans les lieux loués, que dans les taux des primes d'assurances qu'il paie.
- 50- Déclarer immédiatement à sa compagnie, et d'en informer conjointement le bailleur sauf motif légitime et sérieux, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.
- 51- Prévenir immédiatement, par lettre recommandée, le bailleur ou son mandataire et le syndic de la copropriété des faits ou défauts pouvant entraîner leur responsabilité, étant précisé qu'à défaut de cet avertissement la responsabilité du bailleur ou de son mandataire, de la copropriété et du syndic, ne saurait être engagée.
- 52- Laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres, notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacance.
- 53- Sauf faute du bailleur, renoncer à tous recours contre le bailleur, et son mandataire :
 - en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel, dont le preneur ou les personnes dont il a la responsabilité pourraient être victimes dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble ;
 - de toutes déficiences et d'arrêt momentané du fonctionnement des équipements collectifs ;
 - des faits et gestes du gardien-concierge, s'il y en a un ;
 - de toutes conséquences de l'émeute, de l'attentat avec ou sans explosif, de la force majeure (grêle, gel), du cas fortuit, de fait de grève et en général de tous faits imprévisibles ;
 - au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés.

JDS

PARAPHES
A.B.

A.N

SORTIE - VISITE DES LIEUX - ETAT DES LIEUX

Le preneur est tenu de :

- 54- Laisser visiter les locaux loués au moins trois jours ouvrables par semaine qui lui seront indiqués par le bailleur et pendant deux heures chaque jour, pendant le délai de préavis précédant son départ ou en cas de mise en vente des locaux loués. Faire le nécessaire pour que cette condition s'exécute même en son absence.
- 55- Supporter l'apposition d'écriteaux aux emplacements convenant au bailleur pendant les mois précédant son départ.
- 56- Payer le dernier terme du loyer et les charges à l'échéance convenue. Justifier du paiement de ses impôts et faire connaître au bailleur sa nouvelle adresse dans le même délai.
- 57- Laisser à la fin du bail, sans indemnité, sous réserve de l'application de la législation en vigueur, les embellissements et améliorations quelconques, ainsi que tous les agencements, aménagements et installation qui ne pourraient être enlevés sans dégradations : le bailleur se réserve le droit, d'exiger du preneur la remise des locaux et équipements en leur état primitif.
- 58- Vérifier, à la fin du déménagement du mobilier, que l'entreprise chargée de cette opération n'a causé aucune dégradation dans l'immeuble. Si les dommages ont été occasionnés, le preneur doit sans délai aviser le bailleur, en lui faisant connaître le nom et l'adresse de cette entreprise, dont il sera responsable si elle ne procède pas à la réparation des dégradations.
- 59- Rendre toutes les clés, et autres dispositifs d'accès des lieux (badge, émetteur, carte ...) au bailleur ou à son mandataire à l'exclusion de toute autre personne, après les avoir vidés de tous meubles et objets, les avoir convenablement nettoyés, le jour pour lequel le congé a été donné, sans que cette remise vaille décharge des réparations dont il peut être tenu et des loyers et charges restant dus jusqu'à la fin du préavis.
Les caves, greniers, garage et toutes annexes auront été entièrement débarrassés et nettoyés. Immédiatement avant la remise des clés, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties : pour permettre la vérification du bon état de l'installation électrique, le courant ne devra pas avoir été coupé et tous les points d'éclairage seront munis d'ampoules.
Le preneur s'engage douze jours au moins avant son départ à contacter le bailleur pour convenir d'une date afin d'effectuer avec lui un état des lieux contradictoire. A défaut le bailleur fera dresser un constat par huissier à frais partagés. Aucun état des lieux ne sera effectué le dimanche ou jour férié.
- 60- Communiquer impérativement sa nouvelle adresse en cas de départ.

TELEVISION - INTERNET

- 61- L'existence d'un réseau collectif de télévision interne à l'immeuble interdit au locataire l'installation ou le remplacement d'une antenne individuelle. Le preneur devra se raccorder à ce réseau à ses frais et devra régler au bailleur sa quote-part des dépenses d'entretien et de remplacement. Il ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur, son mandataire, le syndicat des copropriétaires ou son syndic en cas de perturbations et défauts de la réception des émissions télévisées.
S'il n'existe pas de réseau collectif de télévision, toute demande d'installation d'antennes de télévision par le preneur sur la couverture de l'immeuble devra être autorisée par le bailleur et par le syndicat des copropriétaires s'il s'agit d'un immeuble en copropriété. Cette demande devra être accompagnée d'un projet descriptif détaillé de l'installation. En outre, cette antenne devra être posée par un installateur qualifié suivant les règles de l'art et les prescriptions administratives : ses attaches de fixation devront être périodiquement vérifiées et remplacées chaque fois que cela sera nécessaire. D'une manière générale, toute installation d'antenne extérieure individuelle devra être conforme aux dispositions législatives et réglementaires et, plus particulièrement, à la loi du 2 juillet 1966 et ses décrets d'application ainsi qu'au règlement de l'immeuble. A son départ, le preneur devra faire procéder à l'enlèvement de l'antenne. Le preneur restera seul responsable de tous les dommages que cette antenne pourrait occasionner tant à des personnes qu'à des choses, notamment par sa chute, même si celle-ci est consécutive à une tempête ou grand vent exceptionnel.
- 62- En application de l'article 1 du décret n° 2009-53 du 15 janvier 2009, lorsque l'immeuble bénéficie du réseau câblé ou à très haut débit en fibre optique, le preneur souhaitant se raccorder à ce réseau devra, préalablement, en informer le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception. Cette notification précisera le nom de l'opérateur choisi ainsi qu'une description détaillée des travaux à entreprendre assortie d'un plan ou d'un schéma. Dans un immeuble soumis au régime de la copropriété, une notification identique est faite au syndic. Le preneur assumera les frais liés à ce raccordement et demeurera seul responsable de tous les dommages et détériorations causés par ces travaux tant dans les parties communes que dans les parties privatives ; il en assumera financièrement la remise en état.

ESPECES NUISIBLES ET PARASITES

- Le BAILLEUR atteste, qu'à l'entrée dans les lieux du LOCATAIRE, l'habitation est exempte de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites.
- Si l'apparition de nuisibles se fait en cours de bail et qu'elle est due à l'absence ou un mauvais entretien de l'habitation LE LOCATAIRE en sera rendu responsable et sera tenu au règlement du coût de l'intervention nécessitée par la présence de ces espèces nuisibles et parasites.

Le LOCATAIRE informera, sans délai, le BAILLEUR ou son mandataire de la présence de parasites, rongeurs et insectes dans les lieux loués ou tout autre espèce nuisibles.

- Conformément à l'article L. 133-4 du code de la construction et de l'habitation, le LOCATAIRE est tenu de déclarer en mairie la présence de termites et/ou d'insectes xylophages dans les lieux loués. Il s'engage parallèlement à en informer le BAILLEUR pour qu'il puisse procéder aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires.

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Un dossier de diagnostics techniques est annexé au présent contrat de location et comprend :

- Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L 134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L 1334-5 et L 1334-7 du Code de la Santé Publique, lorsque l'immeuble a été construit avant le 1^{er} janvier 1949.
Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le constat des risques d'exposition au plomb relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.
- Le diagnostic amiante partie privative lorsque le permis de construire de l'immeuble a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.
- L'état de l'installation intérieure d'électricité et, le cas échéant, du gaz pour les installations de plus de 15 ans
- L'état des risques et pollution lorsque les zones sont couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ou dans des zones de sismicité ou d'exposition au radon.
- Le plan d'exposition au bruit lorsque l'immeuble est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit (zones proches d'un aéroport).

De plus, lorsque l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125 2 ou de l'article L. 128 2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

Il a été dressé un état des risques sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125 2, ou technologiques, visés à l'article L. 128 2 du code des assurances.

Le preneur reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le dossier de diagnostics techniques relatif aux lieux loués et s'interdit tous recours à ce sujet envers le bailleur.

DETECTEUR AVERTISSEUR AUTONOME DE FUMEE

Conformément à l'article L 129- 8 du Code de la Construction et de l'Habitation, le preneur veille à l'entretien et au bon fonctionnement du (des) détecteur(s) de fumée installé(s) dans l'appartement et assure son remplacement si nécessaire tant qu'il occupe le logement.

JDS

PARAPHES
A.B.

A.W

CONDITIONS SUSPENSIVES

L'effet du présent bail est soumis aux deux conditions suspensives suivantes :

- 1- La libération personnelle et matérielle des lieux par le précédent occupant ;
- 2- La réception des lieux par le bailleur ou son mandataire s'il s'agit de locaux neufs ou rénovés.

En conséquence, toutes les sommes versées par le preneur à l'occasion de la signature du présent bail sont, de convention expresse, considérées comme des consignations en compte et à valoir sur les frais de constitution de dossier, d'état des lieux, dépôt de garantie, loyers, acomptes sur charges et, dans cet ordre, seront soit imputées sur les sommes dues à ces divers titres si le bail prend effet, soit restituées au preneur si l'une des deux conditions suspensives ci-dessus est réputée défailli.

Si la libération des lieux ou leur réception n'étaient pas intervenues à la date d'effet du présent bail telle qu'elle est stipulée à la clause des conditions particulières « Durée - prise d'effet », les parties conviennent d'ores et déjà que la date d'effet du bail sera reportée au lendemain de la libération ou de la réception des lieux, sans toutefois que se report puisse excéder un mois, sauf prorogation amiable ultérieure et sauf faculté laissée au preneur par le bailleur de reprendre sa pleine et entière liberté.

Si l'une ou l'autre des conditions suspensives n'est pas réalisée à la date limite ci-dessus définie, elle sera réputée défailli conformément à l'article 1176 du Code Civil. Dans ce cas, le présent bail sera considéré comme n'ayant jamais existé, et les sommes consignées seront, dans un délai maximum de quinze jours, restituées. Chaque partie se trouvera alors dégagée de toute obligation à l'égard de l'autre. L'exercice du droit de désistement par le preneur produira les mêmes effets.

Le preneur reconnaît que la non réalisation de l'une ou l'autre de ces conditions suspensives est indépendante de la volonté du bailleur ou de son mandataire, la responsabilité relevant du fait de tiers. Il déclare par conséquent renoncer à tous recours envers le bailleur ou son mandataire.

RESILIATION DU BAIL

◆ Par le bailleur

- Résiliation volontaire

A l'échéance du contrat en prévenant le preneur par lettre recommandée avec accusé de réception ou signification par acte d'huissier avec préavis de six mois.

Le motif du congé par le bailleur doit être fondé :

- sur la reprise du logement (à l'exclusion des bailleurs personnes morales) pour l'habiter lui-même ou le faire habiter par son conjoint, son concubin notoire, ses ascendants, ses descendants, ceux de son conjoint ou concubin notoire, son partenaire avec lequel il est lié par un PACS ;
- en vue de la vente du logement. Le congé vaut offre de vente pendant les deux premiers mois du délai de préavis. Le bailleur devra alors se conformer aux dispositions de l'article 15 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi du 21 juillet 1994.
- sur un motif légitime et sérieux notamment l'inexécution par le preneur de l'une des obligations lui incombant aux termes du présent bail et en respectant les mêmes formes et délais que ci-dessus.

Si le congé a été notifié ou signifié par le bailleur, le locataire n'est tenu au paiement des loyers et charges de la location que pour le temps où il a effectivement occupé les locaux loués.

- Résiliation judiciaire

Le bailleur peut demander judiciairement la résiliation du bail pour toutes infractions aux clauses des présentes ou par application des clauses résolutoires dans les conditions définies sous le titre « CLAUSE RESOLUTOIRE »

◆ Par le preneur

A tout moment, en prévenant le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou signification par acte d'huissier. Le preneur peut résilier le présent bail sans motif.

Le délai de préavis applicable au congé est de trois mois.

Le délai de préavis est toutefois d'un mois :

- 1° Sur les territoires mentionnés au premier alinéa du I de l'article 17 ;
 - 2° En cas d'obtention d'un premier emploi, de mutation, de perte d'emploi ou de nouvel emploi consécutif à une perte d'emploi ;
 - 3° Pour le locataire dont l'état de santé, constaté par un certificat médical, justifie un changement de domicile ;
 - 4° Pour les bénéficiaires du revenu de solidarité active ou de l'allocation adulte handicapé ;
 - 5° Pour le locataire qui s'est vu attribuer un logement défini à l'article L351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Le locataire souhaitant bénéficier des délais réduits de préavis mentionnés aux 1° à 5° précise le motif invoqué et le justifie au moment de l'envoi de la lettre de congé. A défaut, le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

Le congé ainsi donné par le preneur doit toujours être accompagné du congé donné par son conjoint s'il y a.

En cas de PACS, le congé doit être donné par l'un et l'autre des partenaires ;

JDS

PARAPHES

A.B.

A.N.

En cas de colocation, le congé doit être donné par tous les colocataires.

◆ **De plein droit**

Le présent bail sera résilié de plein droit par abandon du domicile du locataire ou son décès, à défaut de se poursuivre ou de se transférer dans les conditions définies sous le titre « ABANDON DE DOMICILE - DECES DU LOCATAIRE ».

◆ **Computation du délai de préavis**

Dans tous les cas, pour les parties au contrat, le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée avec accusé de réception ou de la signification de l'acte d'huissier.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Le présent contrat sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, si bon semble au bailleur :

- deux mois après un commandement demeuré infructueux à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie d'un seul terme de loyer et des charges ou en cas de non-versement du dépôt de garantie prévu au contrat ;
- un mois après un commandement demeuré infructueux à défaut d'assurance contre les risques locatifs ;
- en cas de non-respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

Si le preneur se refuse à quitter les lieux loués, le bailleur pourra obtenir son expulsion par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance.

Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages-intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir, en toutes circonstances, le juge du fond, de toute action qu'il pourra juger utile. En cas de paiement par chèque, la quittance délivrée ne sera considérée comme réglée qu'après encaissement du chèque et la clause résolutoire sera acquise au bailleur s'il l'entend, dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

ABANDON DU DOMICILE -DECES DU LOCATAIRE

En cas d'abandon de domicile par le preneur ou de décès de celui-ci, le contrat de location continue et se transfère :

- au profit du conjoint sans préjudice de l'article 1751 du Code Civil ;
- au profit des descendants qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile ou du décès ;
- au profit des ascendants, du concubin notoire ou des personnes à charge, qui vivaient avec lui depuis au moins un an à la date de l'abandon de domicile ou du décès ;
- au profit du partenaire lié par un PACS.

En cas de demandes multiples, le juge se prononce en fonction des intérêts en présence.

A défaut de personne remplissant les conditions prévues au présent article, le contrat de location est résilié de plein droit par le décès du locataire ou par l'abandon de domicile par ce dernier.

RECouvreMENT DES SOMMES DUES - RECouvreMENT JUDICIAIRE

Il est rappelé que le paiement, à terme convenu, des loyers, charges et accessoires est une obligation essentielle du bail posée par l'article 7 de la Loi du 6 juillet 1989 (disposition d'ordre public).

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires le bailleur pourra, si bon lui semble, faire application de la clause résolutoire.

Conformément à l'article 1230 du Code Civil, le recouvrement judiciaire des sommes dues au titre des loyers, charges et accessoires sera précédé de l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec AR à la diligence du bailleur ou de son mandataire. Cette mise en demeure sera notifiée au preneur ainsi qu'à toute personne qui, le cas échéant, se serait portée caution solidaire pour l'exécution des obligations résultant du présent bail.

Toute injonction demeurée infructueuse huit jours après son envoi entraînera, sans aucun autre avis, la délivrance au débiteur ainsi qu'à toute personne qui, le cas échéant, se serait portée caution solidaire, d'un commandement ou d'une sommation de payer par ministère d'huissier.

Ces interventions, diligentées par le bailleur ou son mandataire, sont rendues nécessaires en raison du manquement, par le preneur, à son obligation de paiement. Aussi, avant même qu'une juridiction ne prononce une condamnation à l'encontre du débiteur, tous frais, dépens et débours exposés par le bailleur ou son mandataire, tous honoraires d'avocat ou d'expert, tous droits et émoluments d'huissier en vue d'obtenir le règlement des loyers ou charges non payés à l'échéance, seront à la charge du preneur à titre d'indemnité compensatrice au sens de l'article 1152 du Code Civil.

JDS

PARAPHES

A.B.

NZA A.W

INDEMNITES D'OCCUPATION

Le preneur ou ses ayants droits, dans le cas où il se maintiendrait dans les lieux après la cessation de la location, versera au bailleur une indemnité d'occupation mensuelle fixée de convention expresse entre les parties, égale au dernier terme mensuel dû (loyer, charges et accessoires) en vertu du présent bail.

TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur ou du mandataire, relatives aux conditions énoncées ci-dessus ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque : le bailleur et son mandataire pourront toujours y mettre fin après mise en demeure restée infructueuse de quinze jours.

MODALITES DE TRAITEMENT DES LITIGES EXTRAJUDICAIRES

Dans le cadre de la relation entre le consommateur et le professionnel, le consommateur peut avoir recours à un dispositif de médiation, conformément aux dispositions du code de la consommation, auprès du médiateur dont les coordonnées et le site Internet sont :

MEDIMMOCONSO (<http://medimmoconso.fr>)

1 Allée du Parc de MESEMENA

44500 LA BAULE

PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

- Conformément à la Loi Informatique et Liberté du 6 janvier 1978 modifiée et le règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016 applicable à compter du 25 mai 2018 (ci-après, « le Règlement Européen »), l'Agence fournit ci-après les informations requises au titre de l'article 13 du Règlement Européen.
- Dans le cadre de l'exécution de nos fonctions, nous sommes amenés à récolter des données à caractère personnel vous concernant afin de pouvoir mener à bien nos missions contractuelles. Ces données concernent principalement vos noms, prénom, adresse, adresse e-mail, numéros de téléphone ainsi que tout document nominatif lié à votre patrimoine immobilier.
- Ce traitement de données personnelles réalisé à l'occasion des présentes est fait conformément à l'article 6 du Règlement Européen ; ce traitement est nécessaire à l'exécution du présent contrat auquel vous êtes partie et a pour finalité la mise en œuvre dudit contrat par votre Agence en lui permettant d'avoir dans sa documentation administrative et informatique vos coordonnées de contact et d'identification. Ces données sont indispensables pour l'exécution du bail que vous allez signer. Ces données nous permettent également de vous connecter à notre outil en ligne d'information de nos actions.
- Les destinataires ou catégories de destinataires des données à caractère personnel collectées au titre du présent contrat sont les collaborateurs de l'Agences, en ce compris notre service informatique.
- Les données visées au paragraphe précédent sont conservées pendant toute la durée de votre relation contractuelle avec l'Agence ; à l'expiration de cette relation contractuelle, ces données sont conservées pour une durée supplémentaire de dix années pour nos archives et obligations légales et administratives.
- A tout moment, vous disposez du droit de demander au responsable de traitement visé ci-après l'accès à vos données à caractère personnel, la rectification ou l'effacement de celles-ci ou une limitation de leur traitement, ou le droit de vous opposer au traitement, ou encore le droit à la portabilité de vos données. Ces droits sont exercés dans les cadres et limites du Règlement Européen.
- Nous précisons que l'Agence peut ultérieurement être amené à utiliser vos données pour vous présenter nos services complémentaires et connexes à notre mission et ce par courrier, email ou téléphone. Vous disposez dans ce cadre des droits énoncés au paragraphe précédent, et tout particulièrement d'un droit d'opposition.
- Le Règlement Européen vous permet d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle compétente en la matière, qui est en France la CNIL à PARIS.
- Pour toute question ou démarche relatives à vos données personnelles, rendez-vous sur notre site www.maregie-immo.com, rubrique « Confidentialité » pour contacter notre responsable de traitement et notre délégué à la protection des données.

JDS

PARAPHES

A.B.

A.W

ELECTION DU DOMICILE

Dans l'intérêt réciproque des parties, pour l'exécution des présentes et pour la signification de tous actes relatifs à des actions se rapportant à l'immeuble (notamment d'éventuels appels en garantie), le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués. Le bailleur fait élection de domicile en les bureaux de son mandataire.

Le preneur déclare expressément avoir pris connaissance et accepter sans réserve ces conditions générales qui sont indissociables des conditions particulières.

Le présent bail a été fait

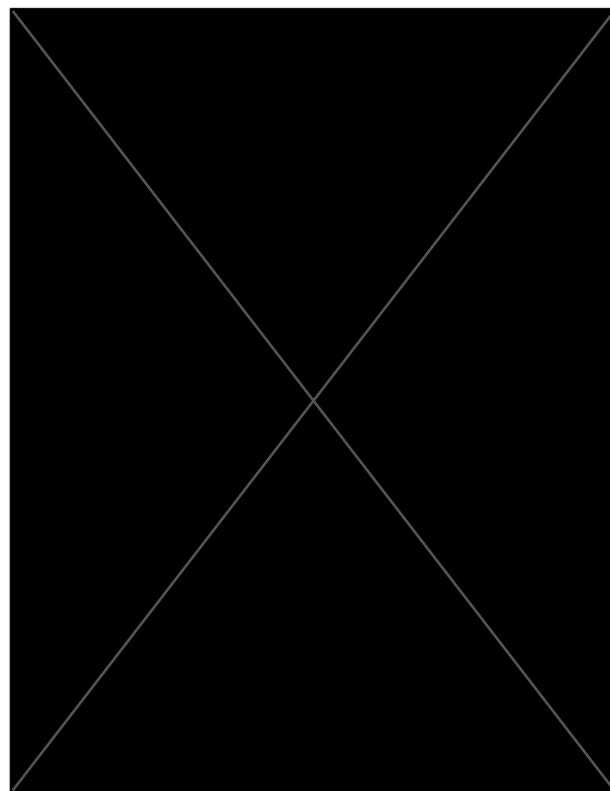
A Villeurbanne
le 04/04/2022

En autant d'exemplaires que de parties

Pour le Bailleur
Son mandataire

Pour le (ou les) Locataire (s)
Lu et approuvé « signature »

twel



JDS

PARAPHES

A.B

AN *ALA*

ENTRETIEN ET RÉPARATIONS LOCATIVES

DÉCRET N° 87-712 DU 26 AOÛT 1987

Définition de la notion « d'entretien courant » et « de réparations locatives »
(hors détériorations immobilières)

Art. 1^{er} : *Sont des réparations locatives les travaux courants et, de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.*

Ont notamment le caractère de travaux locatifs les réparations énumérées ci-après, (sans que cette liste soit limitative).

1. PARTIES EXTÉRIEURES DONT LE LOCATAIRE A L'USAGE EXCLUSIF

1.1. JARDINS PRIVATIFS

- Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins, et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes,
- Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

1.2. AUVENTS, TERRASSES ET MARQUISES

- Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

1.3. DESCENTES D'EAU PLUVIALES ET GOUTTIÈRES

- Dégorgement des conduits.

2. OUVERTURES INTÉRIEURES ET EXTÉRIEURES

2.1. SECTIONS OUVRANTES TELLES QUE PORTES ET FENÊTRES

- Graissages des gonds, paumelles et charnières,
- Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.

2.2. VITRAGE

- Réfection des mastics,
- Remplacement des vitres détériorées.

2.3. DISPOSITIFS D'OCCULTATION DE LA LUMIÈRE TELS QUE STORES ET VOILETS

- Graissage,
- Remplacement notamment des cordes poulies, ou de quelques lames, enrouleurs.

2.4. SERRURES ET VEROUS DE SÉCURITÉ

- Graissage,
- Remplacement des petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

2.5. GRILLE

- Nettoyage et graissage,
- Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.

3. PARTIES INTÉRIEURES

3.1. MAINTIEN EN ÉTAT ET PROPRETÉ

- Menus raccords de peinture ou de tapisseries : remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtements tels que faïences, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension de l'emplacement de ceux-ci.

3.2. PARQUETS, MOQUETTES ET AUTRES REVÊTEMENTS DE SOL

- Encaustiquage pour les parquets bruts et entretien courant de la vitrification pour les parquets vernis,
- Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccord de moquettes et autres revêtements de sol notamment en cas de tâches et de trous.

3.3. PLACARDS ET MENUISERIES TELS QUE PLINTHES, BAGUETTES ET MOULURES

- Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

JDS

A.B.

A.N

4. INSTALLATIONS DE PLOMBERIE

4.1. CANALISATIONS D'EAU

- Dégorgement,
- Remplacement notamment de joints et de colliers.

4.2. CANALISATIONS DE GAZ

- Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération (nettoyage des WC),
- Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

4.3. FOSSES SEPTIQUES, PUISSARDS ET FOSSES D'AISSANCE

- Vidange.

4.4. CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE ET ROBINETTERIE

- Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz,
- Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries,
- Remplacement de joints, clapets et presse étoupe des robinets,
- Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

4.5. EVIERS ET APPAREILS SANITAIRES

- Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

5. EQUIPEMENT D'INSTALLATION D'ELECTRICITE

- Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes luminescents, réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

6. AUTRES EQUIPEMENTS MENTIONNES AU CONTRAT DE LOCATION

6.1. ENTRETIEN COURANT ET MENUES REPARATIONS DES APPAREILS TELS QUE :

- Réfrigérateur, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antenne individuelle de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs.

6.2. MENUES REPARATIONS: nécessité par la dépose des bourrelets.

6.3. GRAISSAGE ET REMPLACEMENT : des joints des vidoirs.

6.4. RAMONAGE

- Des conduits d'évacuation des fumées,
- Des gaz et conduits de ventilation.

JDS

PARAPHES

A.B.

AN